# Kreisstadt Heppenheim

## Bebauungsplan Nr. 121
## "Südlich Friedrichstraße" in Heppenheim

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Heppenheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 350/4, Nr. 351/1, Nr. 351/2, Nr. 351/3, Nr. 352/2, Nr. 352/3, Nr. 353/3, Nr. 353/4, Nr. 355/4, Nr. 355/5, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362/15, Nr. 362/16, Nr. 366/1, Nr. 367/1, Nr. 368/1, Nr. 368/2 und Nr. 369/3

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

| Planungsrechtliche Festsetzungen | | | | | | | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | | Maß der baulichen Nutzung: GRZ | Maß der baulichen Nutzung: GFZ | Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse | Bauweise | Maximale Traufwandhöhe in Meter über Bezugspunkt [1] | Dachform Dachneigung |
| MK 1 | Kerngebiete (§ 7 BauNVO) | 1,0 | 4,0 | III [2] | geschlossen | 13,00 | Satteldach 30° - 45° |
| MK 2 | Kerngebiete (§ 7 BauNVO) | 1,0 | 2,5 | III [2*3] | geschlossen | 11,00 | Satteldach 30° - 45° |
| MK 3 | Kerngebiete (§ 7 BauNVO) | 1,0 | 2,0 | II [3] | geschlossen | 8,00 | Sattel- und Walmdach 40° - 55° |
| MK 4 | Kerngebiete (§ 7 BauNVO) | 1,0 | 2,5 | II [2] | abweichend | 8,00 | Sattel- und Pultdach 30° - 55° |
| MK 5 | Kerngebiete (§ 7 BauNVO) | 1,0 | 3,5 | III [2*3] | abweichend | 10,20 | Satteldach 30° - 45° |

[1] Angabe in Meter über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzung II.1.5).

[2] Als Ausnahme kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es sich um ein Dachgeschoss handelt (also mit schrägem oberem Raumabschluss durch die Dachkonstruktion).

[3] Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird durch zeichnerische Festsetzung in Teilflächen eingeschränkt.

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2lp.de
http://www.s2lp.de


## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Kerngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I, II, III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 20 BauNVO
- (III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen und Gebäudehöhen — § 16 Abs. 5 BauNVO
- XXX,XX — Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung = geplante Geländehöhen — § 18 Abs. 1 BauNVO

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

- Vorgeschriebene Firstrichtung — § 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- DUG — Durchgang
- Rampe im öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich

### Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB i.V.m. der BauNVO**

**1.1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO**

**1.1.1. MK 1, MK 2 und MK 3**

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
6. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

**§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO**
Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

**§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**
§ 7 Absatz 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Art der baulichen Nutzung nach § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO**
Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass in Erdgeschossen, die an einer befahrbaren und/oder begehbaren Verkehrsfläche liegen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und sonstige Wohnungen nicht zulässig sind.

**1.1.2. MK 4 und MK 5**

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
6. sonstige Wohnungen

**§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO**
Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

**§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**
§ 7 Absatz 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,

**1.2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**

siehe Nutzungsschablone

**2. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO**

**2.1. Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise wird für die einzelnen Gebiete wie folgt festgesetzt:
**MK 1** = g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
**MK 2** = g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
**MK 3** = g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
**MK 4** = a = abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Die Besonderheiten des Bestandes und des Baugebietes erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese wird im Gebiet MK 4 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
**MK 5** = a = abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Die Besonderheiten des Bestandes und des Baugebietes erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese wird im Gebiet MK 5 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

**2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

**2.2.1.** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der Bauweise gemäß § 22 BauNVO bestimmt.

**2.2.2.** Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baulinien oder Baugrenzen durch Überdachungen von Eingängen und Schaufenstern um maximal 1,0 m zugelassen werden, wenn diese auf die entsprechenden zugeordneten Türbreiten angepasst sind und diese um maximal die Hälfte der entsprechenden Breite überschreiten.

**2.2.3.** Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

hier: öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

**4. Versorgungsflächen, § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

hier: Vorhandene Trafostation

**5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**5.1. Maßnahmen zum Artenschutz, § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**5.1.1.** Für die Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zu verwenden.

**5.1.2.** Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss. -umbau. -sanierung: Bei Abriss-. Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Alternativ ist folgendes Vorgehen zulässig: Im obersten Bereich der Gebäudeteile, die über Quartierpotenziale verfügen, ist ein aufgerolltes, feinmaschiges (Maschenweite maximal 1 cm) Kunststoffnetz zu befestigen (beispielsweise Vogelschutznetze für den Gartenbedarf), Frühestens ab 24:00 Uhr, spätestens um 02:00 Uhr ist dieses Netz an der Fassade nach unten zu ziehen und unmittelbar am unteren Wandbereich zu verankern, Hierbei muss das Netz dicht am Mauerwerk anliegen, um ein „Hinterfliegen" zu verhindern, Zur Gewährleistung einer fachgerechten Ausführung ist eine entsprechende Einweisung der Ausführenden durch eine fachlich geeignete Person notwendig, Der Abriss hat dann unmittelbar am nächsten Tag zu erfolgen, Funktional gleichwertige Methoden zur Funktionalitätsstörung von Quartierpotenzialen sind in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person möglich, Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in allen Fällen ein Ergebnisbericht zu übergeben.

**5.1.3.** Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss. -umbau. -sanierung: Abriss-. Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-. Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Dachbegrünung: Flachdächer sind extensiv mit Trockenrasengesellschaften zu begrünen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO**

**1.1. Dachform und Dachneigung**

siehe Nutzungsschablone

Eingeschossige Gebäude sind als Satteldach oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Quer zur Hauptfirstrichtung gestellte Giebel sind zulässig.

**1.2. Dacheindeckung**

Satteldächer und Walmdächer sind mit kleinformatigem Dachmaterial in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Als Ausnahme können bei Dachgauben auch andere Materialien zugelassen werden, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

**1.3. Dachaufbauten und Dachterrassen**

Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m zulässig, In der Summe dürfen Dachgauben maximal 40 % der Dachlänge nicht überschreiten, Untereinander und zur seitlichen Dachgrenze müssen Dachgauben einen Abstand von 1,25 m einhalten,
Im Kerngebiet 3 sind nur Schleppgauben bis zu einer Einzelbreite von 2,5 m zulässig,
Dachterrassen sind bis zu einer Einzelgröße von 20 m² zulässig.

**1.4. Firstrichtung**

Ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Firstrichtung angegeben, so ist diese verbindlich, Sie gilt nicht für Dachgauben, Risalite und Zwerchhäuser.

**1.5. Traufhöhen**

Hauptgebäude siehe Nutzungsschablone

Bei eingeschossigen Gebäuden und Nebenanlagen maximal 4,0 m.

Der Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen in den Bereichen **MK 1, MK 2 und MK 3** ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte,
Der Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen in dem Bereich **MK 4** wird mit 106,00 m ü. NN festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen in den Bereichen **MK 5** sowie in dem **rückwärtigen Bereich MK 3** wird mit 105,50 m ü. NN festgesetzt, Der „rückwärtige Bereich" in MK 3 wird als die im Bebauungsplan dargestellte unbebaute Grundstücksfläche definiert.

**1.6. Fassaden**

Es sind nur verputzte Fassaden zulässig. Ausgenommen hiervon sind Auflagen der Denkmalschutzbehörde.

**1.7. Fenster**

**1.7.1.** Fenster sind nur in stehenden Proportionen zulässig.

**1.7.2.** Fachwerkfassaden: Fenster und Türen sind in Holz auszuführen. Die Fenstergröße und die Fensterformate sind auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen.

**1.7.3.** Glasbausteine sind unzulässig.

**2. Gestaltung und Beschränkung von Werbeanlagen, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO**

**2.1.** Freistehende Werbeanlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig.

**2.2.** Werbeanlagen sind nur bis zu der Fensterbrüstung des 1.OG. zulässig. Die Ausladung der Werbeanlagen darf 0,30 m nicht überschreiten.

**2.3.** Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit horizontaler bzw. vertikaler Ausdehnung müssen mit ihrer Unterkante mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1.OG. angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefront darf nicht mehr als 1,50 m betragen.

**2.4.** Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift oder von hinten beleuchtete Anlagen sind unzulässig.

**3. Gestaltung von Einfriedigungen sowie von Müll- und Wertstoffanlagen, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 3 HBO**

**3.1.** Müll- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Ist dies nicht vermeidbar, sind sie durch Einhausungen aus Mauerwerk, Stahl oder Holz abzuschirmen,

**3.2.** Einfriedigungen: Zu öffentlichen Flächen sind Mauern aus Natursteinen oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, Holzflechtzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune sind hier unzulässig,

**4. Anzahl der Stellplätze, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 HBO**

**4.1.** Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Umfang von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim, Abweichend hiervon sind in den Gebieten MK 4 und MK 5 je Grundstück maximal ein ebenerdiger Stellplatz zulässig sowie Garagen auch innerhalb des Erdgeschosses, wobei die Zahl der Garagenzufahrten auf eine je Gebäude begrenzt wird, Garagenzufahrten sind durch Tore zu verschließen, die mit Ausnahme zum Ein- und Ausparken verschlossen zu halten sind, Die Fassadengestaltung im Bereich der Garage ist mit der Stadt abzustimmen.

**III. Hinweise und Empfehlungen**

**1. Abwehrender Brandschutz**

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten, Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen, Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten, Die an die Feuerwehrzufahrt angrenzenden Bauteile sind feuerhemmend auszuführen, Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnelleren Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Im Rahmen der öffentlichen Erschließung wird nur der Grundschutz gewährleistet, Eventuell darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist mit den Bauvorlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

**2. Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können, Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten, Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen, Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben, Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

**3. Telekommunikationslinien**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen,

**4. Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 20 HDSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können, Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden, Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

**5. Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen im Bereich von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) oder Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, nur unter dem Vorbehalt der ausdrücklichen Erteilung der zwingend erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig sind.

**6. Artenschutz**

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten, Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt, deren Lebensstätten zerstört oder einzelne Individuen getötet werden, besteht die Möglichkeit eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote, Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer „ökologischen Baubegleitung" hinzugezogen werden, Diese sollte bereits im Vorfeld und auch während der Durchführung der Abriss-. Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Örtlichkeit hinsichtlich des Vorkommens relevanter Tierarten prüfen und ggf. konfliktfreie Zeiträume oder auch andere notwendige Maßnahmen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote festlegen,
Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Veränderungen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln), Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden, Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen, die auch für Fragen zur Verfügung steht, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeldvorschriften (§ 69 BNatSchG) bzw. Strafvorschriften (§ 71a BNatSchG).

**7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Auf die „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim" (in Kraft getreten am 01.10.2002), welche auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt und entsprechend zu beachten ist, wird hingewiesen.

**8. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist, wenn im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte.

### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 06.12.2002
**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB — am 14.09.2006
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 15.09.2006 bis 29.09.2006
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt — vom 18.09.2006 bis 27.10.2006
**Beschluss der Umstellung** des Aufstellungsverfahrens vom Regelverfahren auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB **sowie der öffentlichen Auslegung** der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 05.06.2014
**Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 28.06.2014
**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 07.07.2014 bis 08.08.2014
**Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 30.06.2014
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 09.03.2015

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den 09. OKT. 2015
Siegel
Unterschrift Bürgermeister

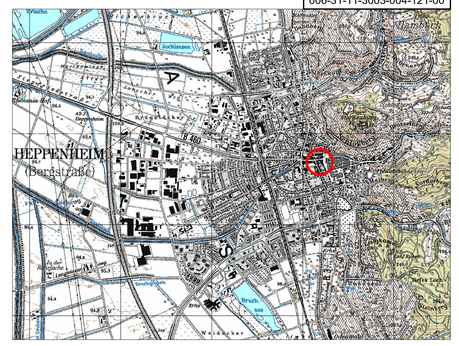
**In Kraft getreten** durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 29. OKT. 2015

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den 29. OKT. 2015
Siegel
Unterschrift Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-11-3003-004-121-00




# Kreisstadt Heppenheim

## Bebauungsplan Nr. 121 "Südlich Friedrichstraße" in Heppenheim

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:500 | Projekt-Nr. | 12.018 |
| Datum: | März 2015 | Plan-Nr.: | s_500 |
| gez.: | SF | geä.: | - |


SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2lp.de
http://www.s2lp.de